

討論文件

二零零五年四月八日

立法會民政事務委員會 立法規管物業管理公司

目的

1. 本文件旨在闡述當局從對以法定方式規管物業管理公司的看法。

背景

2. 私人大廈的管理是業主的責任。政府的政策，是盡力鼓勵和協助大廈業主成立業主立案法團(法團)，以便有效地管理他們的私人物業。在這方面，政府一直擔當“推動者”的角色，採取各種方式，協助大廈業主履行管理大廈的責任。當中一個主要方式，是制定法律架構，以便業主有所依循。制定《建築物管理條例》(條例)，便是為了提供這個架構，方便大廈業主成立法團，並就物業管理的工作訂立規則。

物業管理行業

3. 在香港為數 40 000 棟的大廈中，有大概 23 000 棟已聘請了物業管理公司，為他們的大廈擔任經理人。當中有些經理人是根據公契的規定而管理大廈的。

4. 目前，香港的物業管理業界由香港物業管理公司協會有限公司(協會)自行規管。協會由約 80 家會員公司組成，這些公司的市場佔有率高達 85%。為了確保會員公司維持專業水平，協會制定了專業守則，供會員公司遵從。

5. 除隸屬協會的約 80 家公司外，物業管理行業內還有大概 900 間中小型公司。

立法規管物業管理公司

6. 公眾對應否設立規管制度以監管物業管理公司，意見不一。贊成的人認為，設立法定規管制度有助於提升物業管理公司的服務水平；反對的人則指出，如推行有關制度，會對中小型物業管理公司的經營產生不利影響。在這樣的情況下，經濟能力普遍較低的舊私人唐樓業主便會因負擔不起所需費用，而無法聘請物業管理公司，為其大廈進行管理及維修。

7. 對於應否設立規管制度，政府持開放態度。我們希望私人大廈業主、業主立案法團、物業管理業界、專業團體和社會大眾詳細討論有關課題，並繼續向我們提出意見。

8. 然而，我想在此強調，任何形式的規管制度都不能完全防止物業管理公司因經營不善而倒閉，或完全杜絕盜竊貪污等非法行為。

現行制度對業主財務權益的保障

現行條文

9. 規管物業管理公司的目的，是為了保障業主的權益。其實，現行條例已載有條文，保障業主金錢上的利益，並防止不當使用業主的金錢。

10. 條例第 VIA 部和附表 7 是大廈公契的強制性條款，適用於所有公契。有關條文規定經理人(即物業管理公司)必須遵守公契的規定，妥善處理其客戶的資金。

11. 因此，不論大廈是否已經成立法團或其他業主組織，根據條例附表 7，經理人必須開立一個有利息的戶口，而該戶口只可用作大廈管理用途。物業管理公司在收取管理和維修費用後，除一筆合理款項以應付小額雜項開支外，必須將所有款項不延誤地存入該戶口。

對條例的建議修訂

12. 業主存放於經理人處的管理費，減去根據公契或管理合約所訂的經理人酬金後，餘下款項均為業主所有，不屬於經理人。

13. 為了保障業主的利益，我們建議在條例加入條文，訂明經理人必須開立一個或多個以法團為戶名的獨立信託／客戶戶口，以存放就管理大廈所收取的款項。經理人並須在大廈顯眼處展示該等獨立戶口的證明文件副本。

14. 在新規定下，經理人必須把從法團收到的管理費存入獨立的銀行戶口內，不會與經理人的資金一起存放。進一步來說，經理人不會被允許將不同大廈所收到的管理費一併存入同一個銀行戶口內。

15. 這項建議已納入《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》。修訂條例草案會在二零零五年四月二十七日提交立法會審議。建議的詳情載於在二零零五年三月三十一日發出的有關《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》的立法會參考資料摘要。

16. 除上文所述之外，《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》也載述有關法團採購供應品、貨品和服務方面的規定。簡單來說，我們建議修訂條例中有關條文，致使如所採購的物品或服務的價值超過 20 萬元，或超過法團每年預算的 20%(兩者以較小者為準)，須以招標方式採購。如招標的價值超過法團每年預算的 20%，則須由業主大會議決是否接納。法團及經理人同樣要遵守經修訂的採購規定。

結論

17. 大廈管理工作如要取得成效，實有賴業主全面參與。我們會繼續致力改善現行法律制度，並會加強宣傳工作，以加深業主對條例的認識，讓他們更清楚知道自己的權利和責任。

民政事務總署
二零零五年四月